

La data de 25.04.2002 organul fiscal teritorial a inregistrat contractul de inchiriere incheiat de domnul "X", in calitate de proprietar, cu domnul "Y", in calitate de chirias, avand ca obiect inchirierea unui apartament de catre proprietar chiriasului pe o perioada de 5 ani incepand cu data de 01.04.2002 pana la data de 31.03.2007.

La data de 11.02.2005, in baza art. 88 din Legea nr. 571/2003 si a contractului de inchiriere mentionat mai sus, organul fiscal teritorial a emis o decizie de impunere pentru plati anticipate cu titlu de impozit privind venitul din cedarea folosintei bunurilor pe anul 2005 pentru domnul "X" prin care a stabilit plati anticipate cu titlu de impozit.

Domnul "X", in calitate de proprietar, a contestat aceasta decizie motivand ca in perioada 15.06.1999 – 31.04.2003 apartamentul nu a fost bun de locuit si nu incasat nici o suma de bani de la chirias.

Cauza supusa solutionarii a fost daca era legala emiterea deciziei de impunere pentru plati anticipate cu titlu de impozit privind venitul din cedarea folosintei bunurilor pe anul 2005 pentru domnul "X", in conditiile in care contribuabilul nu a solicitat in mod expres rezilierea contractului pana la data emiterii deciziei de impunere.

In drept, referitor la stabilirea platilor anticipate de impozit pe veniturile din cedarea folosintei bunurilor, *art. 88 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare*, stipuleaza urmatoarele :

"(1) Contribuabilii care realizeaza venituri din activitati independente, din cedarea folosintei bunurilor, cu exceptia veniturilor din arendare, precum si venituri din activitati agricole sunt obligati sa efectueze in cursul anului plati anticipate cu titlu de impozit, exceptandu-se cazul veniturilor pentru care platile anticipate se stabilesc prin retinere la sursa.

(2) Platile anticipate se stabilesc de organul fiscal competent, pe fiecare sursa de venit, luandu-se ca baza de calcul venitul anual estimat sau venitul net realizat in anul precedent, dupa caz, prin emiterea unei decizii care se comunica contribuabililor potrivit legii..."

Referitor la *inchirierea locuintelor art. 21 din Legea locuintei nr. 114/1996* precizeaza ca aceasta ***"se face pe baza acordului dintre proprietar si chirias, consemnat prin contract scris, care se va inregistra la organele fiscale teritoriale..."***

Nomele metodologice pentru punerea in aplicare a prevederilor Legii locuintei nr. 114/1996 aprobate prin H.G. nr. 1275/2000 prevad in ANEXA 8 "CONTRACT-CADRU DE INCHIRIERE" la cap. IV "Nulitatea si rezilierea contractului" urmatoarele :

"Rezilierea contractului de inchiriere inainte de termenul stabilit se face:

a) la cererea chiriasului, cu conditia notificarii prelabile intr-un termen minim de 30 de zile;

b) la cererea proprietarului, atunci cand :

- *chiriasul nu a achitat chiria cel putin 3 luni consecutive;*

- *venitul net lunar pe familie, realizat in 2 ani fiscali consecutivi, depaseste cu peste 20% nivelul minim prevazut la art. 42 din Legea locuintei nr. 114/1996, republicata, iar chirasul nu a achitat valoarea nominala a chiriei in termen de 90 de zile de la comunicare;*
 - *chirasul a pricinuit insemnate stricaciuni locuintei, cladirii in care este situata aceasta, instalatiilor, precum si oricaror alte bunuri aferente lor sau a instrainat fara drept parti ale acestora;*
 - *chirasul are un comportament care face imposibila convietuirea sau impiedica folosirea normala a locuintei;*
 - *chirasul nu a respectat clauzele contractuale si/sau prevederile art. 49 din Legea locuintei nr. 114/1996, republicata.*
- c) *chirasul nu i-a achitat obligatiile ce ii revin din cheltuielile comune pe o perioada de 3 luni, daca acestea au fost stabilite prin contractul de inchiriere in sarcina chirasului."*

Fata de motivele de fapt si de drept invocate mai sus s-a retinut ca pana la data emiterii deciziei de impunere pentru plati anticipate cu titlu de impozit privind venitul din cedarea folosintei bunurilor pe anul 2005, respectiv 11.02.2005, organul fiscal nu a luat act de rezilierea contractului de inchiriere, neexistand in acest sens o cerere expresa din partea proprietarului.

Motivatiiile contestatorului referitoare la faptul ca apartamentul nu a fost locuibil in perioada 15.06.1999 – 31.04.2003 si ca nu a incasat nici o suma de bani de la chiras nu au fost retinute in solutionarea cauzei, avand in vedere ca pana la data de 11.02.2005 domnul "X" nu a solicitat rezilierea contractului de inchiriere organului fiscal teritorial care a inregistrat contractul.

Tinand cont de cele precizate si conform art. 88 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal care prevede stabilirea platilor anticipate de catre organul fiscal competent, luandu-se ca baza de calcul venitul net realizat in anul precedent, organul fiscal in mod legal a procedat la emiterea deciziei de impunere si a stabilit plati anticipate cu titlu de impozit, drept pentru care ***s-a respins ca neintemeiata contestatia.,***